

## ARRENDAMENTO MERCANTIL (LEASING) - A POSSIBILIDADE DE DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO PELA ANTECIPAÇÃO DO VALOR RESIDUAL GARANTIDO (VRG)

*Luciano Souto Dias<sup>1</sup>  
Tallyta Natane de Oliveira Reis<sup>2</sup>*

### RESUMO

A sociedade desenvolve-se a cada instante, o consumo é cada vez maior, sendo necessário um contrato de financiamento que possibilite o acesso a todos no mercado, surgindo assim a figura do contrato de Arrendamento Mercantil. Tal contrato, conhecido no meio jurídico como “leasing”, é o contrato no qual uma pessoa, seja ela física ou jurídica, desejando utilizar certo bem, por um período de tempo, o faz através de uma sociedade de financiamento, que o adquire e lhe aluga. Assim, o Arrendamento Mercantil ou leasing, como é mais conhecido, é uma modalidade de financiamento ao arrendatário, permitindo-lhe o uso e gozo de um bem de sua necessidade, sem ter que desembolsar inicialmente o valor total do bem, podendo, ao término do contrato, prorrogar o mesmo, devolver o bem, ou exercer a opção de compra, tornando-se proprietário do bem, pagando o Valor Residual, que será o valor total do bem, menos as contraprestações pagas pelo arrendatário. O Valor Residual e o Valor Residual Garantido (VRG), fazem parte do contrato de Arrendamento Mercantil (Leasing), mas são institutos diferentes, com funções distintas, porém, muitas vezes são confundidos como se fossem o mesmo. Durante algum tempo, o posicionamento do STJ com relação à antecipação do Valor Residual Garantido era de que ocorreria a desvirtuação do leasing, porém, este entendimento foi mudado, estando hoje pacificado a não descaracterização do contrato de leasing face à antecipação do VRG. Dessa forma, embora ainda haja várias correntes doutrinárias discrepantes, a antecipação do VRG não conduz à descaracterização do contrato originário, não sendo capaz de causar danos aos indivíduos, coletividade ou sociedade.

**Palavras-chave:** Contrato. Arrendamento mercantil. Leasing. VRG. Descaracterização.

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito Internacional Público pela UPAP (2009). Mestrando em Direito Processual Civil pela Universidade Federal do Espírito Santo (UFES) (2015). Graduado em Direito pela Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce- FADIVALE (2002). Atualmente, professor titular do curso de graduação em Direito (desde 2003) na Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce - FADIVALE, nas disciplinas de Direito Processual Civil e Prática de Processo Civil e professor nos cursos de pós-graduação *latu sensu* (desde 2006) na disciplina Direito Processual Civil. Sócio-proprietário do escritório Luciano Souto Advogados Associados. Advogado civilista.

<sup>2</sup> Advogada. Bacharela em Direito pela Faculdade de Direito do Vale do Rio Doce FADIVALE – Governador Valadares (MG)

## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho contempla o tema Contrato de Arrendamento Mercantil, sendo que, de forma delimitada, analisa-se a possibilidade de descaracterização do contrato de arrendamento mercantil pela antecipação do valor residual garantido (VRG).

O Contrato de Arrendamento Mercantil, modalidade de financiamento amplamente utilizada nos dias de hoje no Brasil, vem se mostrando cada vez mais eficiente e vantajoso perante outros institutos de contratos, devendo ser analisado a fim de se entender seus benefícios e peculiaridades.

Nesse contexto, a questão problema que orienta a pesquisa busca entender se a antecipação do Valor Residual Garantido (VRG) é capaz de descaracterizar o contrato de leasing, tornando-o um simples contrato de compra e venda a prestação.

Dessa forma, o estudo trabalha com a hipótese de que embora haja vários posicionamentos divergentes, já é entendimento pacificado pela súmula 293 do STJ, que a antecipação do Valor Residual Garantido (VRG), não gera a descaracterização do contrato de Arrendamento Mercantil, diferentemente da extinta súmula 263 do STJ que estabelecia que a antecipação do Valor Residual Garantido (VRG) gerava a descaracterização do contrato.

Sendo assim, o objetivo geral do trabalho é demonstrar se a antecipação do Valor Residual Garantido (VRG) é capaz de descaracterizar o contrato de leasing, tornando-o um simples contrato de compra e venda a prestação. Especificamente, pretende-se analisar as divergências doutrinárias acerca do contrato de Arrendamento Mercantil e seus tipos, bem como da antecipação do Valor Residual Garantido; demonstrar as peculiaridades e os benefícios do Contrato de Arrendamento Mercantil (Leasing) frente a outras modalidades de contratos de financiamento existentes no Brasil; bem como analisar as súmulas 263 e 293 do STJ, com um breve histórico das mesmas, comparando-as.

A importância do tema e a relevância do presente trabalho se justificam sob o aspecto jurídico e social, tendo em vista as divergências de entendimento acerca do aumento e, ainda a crescente popularidade do instituto, que vem atraindo milhares de consumidores.

Como procedimento metodológico, utilizou-se pesquisa bibliográfica, bem como doutrinas temáticas e gerais, jurisprudências, artigos e textos, com a finalidade de proporcionar melhores e mais precisas informações sobre o tema.

## **2 CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL**

Contrato é um acordo, lícitamente possível no meio jurídico, objetivando regulamentar interesse das partes, buscando adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial. Para Diniz (2013, p. 31), “o contrato constitui uma espécie de negócio jurídico, de natureza bilateral ou plurilateral, dependendo para sua formação, do encontro da vontade das partes”. Venosa (2013, p. 379), sustenta que o contrato é “quando o ser humano usa de sua manifestação de vontade com a intenção precípua de gerar efeitos jurídicos, a expressão dessa vontade constitui-se num negócio jurídico”.

O contrato, de um modo geral, busca realizar a vontade das partes, efetivando a realização de negócio jurídico desejado pelas mesmas, de modo que este seja juridicamente possível e atenda aos requisitos legais exigidos em lei.

### **2.1 Definição de arrendamento mercantil**

O arrendamento mercantil é uma modalidade de contrato, também conhecido como Leasing, tendo como partes arrendador e arrendatário, que podem ser tanto pessoas jurídicas como físicas, em que o objeto do contrato é alugado ao arrendatário por prazo determinado, podendo, ao final do contrato, renová-lo, devolver o bem, ou, adquirir o bem pelo valor do mercado, ou outro previamente acordado.

Venosa (2013, p. 597), ao dissertar sobre o leasing, explica que:

O termo leasing é o particípio substantivo do verbo lease (alugar, arrendar), na língua inglesa. Sua derivação, portanto, provém do sistema anglo-saxão, mais propriamente dos EUA, onde começou a ser utilizado. Em estreita síntese, significa contrato de locação com opção de compra pelo locatário. Participam do negócio o locador ou arrendador (lessor) e o locatário ou arrendatário (lessee). Embora o meio jurídico nacional admita a expressão arrendamento mercantil, não muito adequado ao conteúdo do instituto, o termo leasing consagrou-se na doutrina e na jurisprudência pátrias, com conteúdo e compreensão perfeitamente conhecidos.

A Lei n° 6.099, de 12 de setembro de 1974, que dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil, em seu parágrafo único do artigo 1º, conceitua o arrendamento mercantil:

Art. 1º O tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil reger-se-á pelas disposições desta Lei.

Parágrafo único - Considera-se arrendamento mercantil, para os efeitos desta Lei, o negócio jurídico realizado entre pessoa jurídica, na qualidade de arrendadora, e pessoa física ou jurídica, na qualidade de arrendatária, e que tenha por objeto o arrendamento de bens adquiridos pela arrendadora, segundo especificações da arrendatária e para uso próprio desta.<sup>2</sup>

Nas palavras de Rizzardo (2011, p. 19), o arrendamento mercantil,

é o contrato essencialmente complexo, visto encerrar uma promessa unilateral de venda, um mandato, uma promessa sinalagmática de locação de coisa, uma opção de compra e, no leasing operacional, mais uma prestação de serviços técnicos por parte da locadora, compondo, assim, obrigação contratual, como partes essenciais do negócio.

Explicando como funciona o contrato de arrendamento mercantil, Di Agustini (1999, p. 15), disserta que:

A propriedade do ativo é da empresa de leasing, que concede à empresa arrendatária o direito de usar o bem por prazo determinado e sob condições contratuais específicas, mediante o pagamento de contraprestações, que são (na pessoa jurídica) custo ou despesa dedutível da base de cálculo do Imposto de Renda. Ao término do contrato, a empresa arrendatária tem a garantia de compra do bem pelo valor residual (combinado na contratação da operação). O bem é imobilizado pela empresa de leasing, que o deprecia mais rápido em relação à compra pela empresa arrendatária, e essa aceleração de depreciação é repassada a esta por meio das contraprestações.

Nesse sentido, Venosa (2013, p. 598) preleciona que:

O arrendamento mercantil, como percebemos, é formado por um complexo de relações negociais, nas quais podem ser identificados claramente vislumbres de locação, promessa de compra e venda, mútuo, financiamento e mandato. Na maioria de suas modalidades, existe uma promessa unilateral de venda. Não é, no entanto, elemento necessário em toda versão desse instituto. Sob qualquer hipótese, deve ser visto como negócio unitário, sem tentativa de decomposição de vários contratos. Originalmente, é contrato atípico misto, que se vale de conceitos de vários outros. Sua ideia centralizadora, todavia, é sem dúvida a locação de coisas.

Assim, o arrendamento mercantil nada mais é, do que uma mistura de contrato de locação, com promessa de compra e venda.

## 2.2 Tipos de arrendamento mercantil

---

<sup>2</sup> BRASIL. Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Brasília, 12 de setembro de 1974; 153º da Independência e 86º da República.

As modalidades de arrendamento mercantil são inúmeras, destacando dentre elas o leasing operacional, leasing financeiro, lease-back, self leasing, lease purchase, e, dummy corporation. Cumpre ressaltar que o presente trabalho, embora tratando de outras modalidades de leasing, tem como foco principal o leasing financeiro, o qual será mais profundamente analisado.

O leasing operacional, ou renting, como é comumente conhecido, foi a primeira espécie surgida de leasing, em que os bens ou materiais eram locados, com cláusula de prestação de serviços, sendo possível a opção de compra, bem como a rescisão a qualquer tempo, necessitando apenas aguardo o prazo mínimo de noventa dias desde o início do contrato, sendo necessário, ainda, aviso prévio à outra parte.

Esta espécie de leasing está prevista na Resolução 2465 de 1998 do Banco Central do Brasil, que alterou o artigo 6º do Regulamento anexo à Resolução 2.309 de 1996, consignando que:

Art. 6º Considera-se arrendamento mercantil operacional a modalidade em que:

I - as contraprestações a serem pagas pela arrendatária contemplem o custo de arrendamento do bem e os serviços inerentes a sua colocação à disposição da arrendatária, não podendo o valor presente dos pagamentos ultrapassar 90% (noventa por cento) do "custo do bem;"

II - o prazo contratual seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do prazo de vida útil econômica do bem;

III - o preço para o exercício da opção de compra seja o valor de mercado do bem arrendado;

IV - não haja previsão de pagamento de valor residual garantido.

Parágrafo 1º As operações de que trata este artigo são privativas dos bancos múltiplos com carteira de arrendamento mercantil e das sociedades de arrendamento mercantil.

Parágrafo 2º No cálculo do valor presente dos pagamentos deverá ser utilizada taxa equivalente aos encargos financeiros constantes do contrato.

Parágrafo 3º A manutenção, a assistência técnica e os serviços correlatos à operacionalidade do bem arrendado podem ser de responsabilidade da arrendadora ou da arrendatária.<sup>3</sup>

Nas palavras de Diniz (2013, p. 766):

leasing operacional é realizado com bens adquiridos pelo locador junto a terceiro, sendo dispensável a intervenção da instituição financeira, que poderá efetivá-lo se autorizada pelo Conselho Monetário Nacional. O mesmo material, mantido em estoque pelo locador, pode ser alugado várias vezes a locatários diversos. O locador compromete-se a prestar serviços de manutenção do bem locado. E esse contrato pode ser rescindido a qualquer tempo.

---

<sup>3</sup> BANCO CENTRAL DO BRASIL. Resolução 2465 de 1998. Altera o Regulamento anexo à Resolução nº 2.309, de 28.08.96. Disponível em: <[http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/45428/Res\\_2465\\_v1\\_O.pdf](http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/45428/Res_2465_v1_O.pdf)>. Acesso em: 13 set. 2015.

Para Oldoni (2006, p. 23):

O leasing operacional, também conhecido como renting, expressa uma locação de instrumentos ou material, com cláusula de prestação de serviços, prevendo a opção de compra e a possibilidade de rescisão a qualquer tempo, desde que manifestada esta intenção com uma antecedência mínima razoável, em geral fixada em 30 dias.

Rizzardo (2011, p. 36), assevera que o leasing operacional,

cuidava-se mais de um contrato de locação com promessa de venda do bem locado. Participavam duas figuras na relação jurídica: o locador, que era também o promitente vendedor e fabricante ou produtor do bem; e o locatário, titular da opção de compra, a quem era entregue a posse. Não intervinha nenhum intermediário.

Assim, pode-se dizer, que no leasing operacional, o arrendatário, ao final do contrato, não tem interesse em adquirir o bem objeto do contrato, podendo, porém, fazê-lo, ao contrário do leasing financeiro, em que o contrato pode ser rescindido a qualquer momento, por qualquer uma das partes, observado o prazo mínimo, bem como a realização de aviso prévio à outra parte.

O leasing financeiro é o leasing propriamente dito, e nas palavras de Rizzardo (2011, p. 41) esta modalidade

tem como característica identificadora e mais saliente o financiamento que faz o locador. Ou seja, o fabricante ou importador não figuram como locadores. Há uma empresa que desempenha este papel, a cuja finalidade ela se dedica. Ocorre a aquisição do equipamento pela empresa de leasing, que contrata o arrendamento com o interessado. Traz embutido em si um financiamento de um bem que o arrendatário quer ter acesso sem imobilizar capital, ou que não dispõe de capital para adquirir. Essa a razão que leva a justificar o direito de o arrendatário escolher o bem que melhor atenda suas necessidades, com a determinação das características e a indicação ou fornecedor.

Para Venosa (2013), esta modalidade clássica de arrendamento, envolve o arrendante, o arrendador e o fornecedor, sendo possibilitado ao locatário a escolha entre compra do bem pelo valor residual, renovação do contrato, ou, devolução do bem.

Nesta modalidade de arrendamento mercantil, mais comumente utilizada, o arrendatário, ao realizar o contrato, demonstra sua intenção em adquirir o bem objeto do contrato ao término do mesmo, por valor de mercado ou outro estipulado previamente, pagando para tanto, além das parcelas correspondentes ao aluguel, o VRG, que corresponde ao Valor Residual Garantido. No lease-back, o bem é vendido ao locador pelo locatário, que posteriormente o toma em leasing.

Segundo Venosa (2013), o lease-back funciona como arrendamento clássico, posto que é utilizado como instrumento de obtenção de capital pelas empresas, porém, prescinde da figura do fornecedor, já que o bem objeto do contrato pertence ao locatário.

Para Diniz (2013, p. 767):

o lease-back permite transformar imobilizações em fundos disponíveis (liberação de capital de giro), pois possibilitará assim à arrendatária liberar o capital investido no equipamento alienado à arrendadora (RF, 250:52, 67 e 423; Bol. AASP, 1.818:7; JB, 161:122).

O lease-back está previsto no artigo 9º da Lei 6.099/74, que diz:

Art. 9º - As operações de arrendamento mercantil contratadas com o próprio vendedor do bem ou com pessoas jurídicas a ele vinculadas, mediante quaisquer das relações previstas no art. 2º desta Lei, poderão também ser realizadas por instituições financeiras expressamente autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional, que estabelecerá as condições para a realização das operações previstas neste artigo.<sup>4</sup>

Rizzardo (2011, p. 43), ao dissertar sobre o lease-back, assevera que esta modalidade tem como pressuposto a alienação do bem pelo proprietário, aumentando, assim, a sua liquidez, e, após, arrendando o mesmo bem, o que determina a sua transformação em arrendatário. Assim, percebe-se que o lease-back é utilizado como forma de liberar capital de giro, já que permite ao locatário a liberação de recursos para outros investimentos.

O self lease, ou leasing consigo mesmo, é, segundo Rizzardo (2011), formado entre empresas integrantes do mesmo grupo financeiro. Mantém-se no âmbito das empresas coligadas. Uma arrenda ou loca à outra determinado bem, com opção de aquisição. Esta modalidade de arrendamento mercantil é proibida em nosso ordenamento jurídico, sendo realizado entre empresas coligadas ou do mesmo grupo. Segundo Venosa (2013), a proibição se dá para evitar fraudes.

A Lei 6.099, em seu artigo 2º dispõe que:

Art 2º Não terá o tratamento previsto nesta Lei o arrendamento de bens contratado entre pessoas jurídicas direta ou indiretamente coligadas ou interdependentes, assim como o contratado com o próprio fabricante.  
§ 1º O Conselho Monetário Nacional especificará em regulamento os casos de coligação e interdependência.

---

<sup>4</sup> BRASIL. Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Brasília, 12 de setembro de 1974; 153º da Independência e 86º da República.

§ 2º Somente farão jus ao tratamento previsto nesta Lei as operações realizadas ou por empresas arrendadoras que fizerem dessa operação o objeto principal de sua atividade ou que centralizarem tais operações em um departamento especializado com escrituração própria.<sup>5</sup>

Já a Resolução 2.309, no inciso I do seu artigo 28 destaca que:

Art. 28. Às sociedades de arrendamento mercantil e às instituições financeiras citadas no art. 13 deste Regulamento é vedada a contratação de operações de arrendamento mercantil com:

I - pessoas físicas e jurídicas coligadas ou interdependentes.<sup>6</sup>

Assim, a vedação do self lease se dá devido a sua possibilidade de contornar o excesso de imobilização, e, conforme Rizzardo (2011), para evitar que grupos financeiros usem do leasing e fujam da tributação.

Segundo Venosa (2013), o lease purchase é utilizado normalmente na atividade ferroviária ou aeroviária, havendo emissão de certificados, semelhantes a debêntures, através do trustee. Por meio dos certificados emitidos, adquire-se numerário do bem a ser arrendado, e, após resgate de todos os certificados, a locatária torna-se proprietária do bem.

A dummy corporation, que atua como intermediária entre arrendatária e investidores, segundo Venosa (2013), obtém seu capital através das debêntures por ela emitidas e colocadas no mercado financeiro, sendo a empresa gerida por trustee, indicados pelos próprios investidores.

Para Diniz (2013, p. 767), “(...) os investidores serão representados por um trustee, que dirigirá a sociedade e receberá os aluguéis sobre o bem arrendado.

### **3 VALOR RESIDUAL E VALOR RESIDUAL GARANTIDO (VRG)**

O valor residual e o valor residual garantido, institutos diferentes entre si, são normalmente confundidos, sendo que o primeiro visa, nas palavras de Ibrahim (2001, p. 1), complementar o retorno do capital investido pela arrendadora na hipótese de opção de

---

<sup>5</sup> BRASIL. Lei nº 6.099, de 12 de setembro de 1974. Dispõe sobre o tratamento tributário das operações de arrendamento mercantil e dá outras providências. Brasília, 12 de setembro de 1974; 153º da Independência e 86º da República.

<sup>6</sup> BANCO CENTRAL DO BRASIL. Resolução 2465 de 1998. Altera o Regulamento anexo à Resolução nº 2.309, de 28.08.96. Disponível em: <[http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/45428/Res\\_2465\\_v1\\_O.pdf](http://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/45428/Res_2465_v1_O.pdf)>. Acesso em: 13 set. 2015.

compra, enquanto que o segundo é resíduo exigível quando a opção não for pela compra, mas pela extinção do contrato.

O STF, devido às inúmeras confusões entre os dois institutos, já decidiu a respeito de suas diferenciações:

DIREITO COMERCIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL. LEASING. VALOR RESIDUAL GARANTIDO E VALOR RESIDUAL. DISTINÇÃO. COBRANÇA ANTECIPADA. IMPOSSIBILIDADE DE RETENÇÃO PELO ARRENDANTE NO CASO DE RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS DO VALOR RESIDUAL ADIANTADAS PELO ARRENDATÁRIO. RECURSO DESPROVIDO.

I - No contrato de leasing, o "valor residual" é o preço contratual estipulado para o exercício da opção de compra, enquanto o "valor residual garantido" é obrigação assumida pelo arrendatário, quando da contratação do arrendamento mercantil, no sentido de garantir que o arrendador receba, ao final do contrato, a quantia mínima final de liquidação do negócio, em caso de o arrendatário optar por não exercer seu direito de compra e, também, não desejar que o contrato seja prorrogado.

II - As parcelas do "valor residual" adiantadas pela arrendatária durante a execução do contrato não podem ser retidas pela arrendante em caso de resolução com base em inadimplemento, com a reintegração do arrendante na posse do bem, somente sendo devida essa verba quando o arrendatário decide adquirir a coisa, exercendo a opção de compra.

III - O descumprimento contratual do arrendatário dá lugar à incidência das cláusulas penais avençadas entre as partes, podendo, em caso de haver demonstração concreta, redundar em ressarcimento de danos ocasionados pelo uso indevido dos bens, não sendo lícito ao arrendante reter o "valor residual" eventualmente adiantado.<sup>7</sup>

Para Berger (2005, p. 1 apud VANTI, 1998, p. 110), "(...) podemos dizer que o valor residual corresponde ao preço para o exercício da opção de compra. Se o arrendatário optar pela compra do bem, pagará um valor residual garantido."

Assim, o valor residual garantido figura como uma garantia à arrendadora de que esta receberá um valor mínimo pelo bem, caso o arrendatário, ao final do contrato, não opte pela compra do bem.

### **3.1 Quanto à possibilidade de descaracterização do contrato de arrendamento mercantil pela antecipação do VRG**

O contrato de Arrendamento Mercantil (Leasing) vem conquistando o mercado cada vez mais, tendo consigo várias vantagens, entre elas a não incidência do IOF, bem como a possibilidade de longos prazos e financiamento total do bem. Assim, embora amplamente

---

<sup>7</sup> STJ. REsp 249340 SP 2000/0017550-1. T4 – Quarta Turma. Rel. Min. Sálvio de Figueira Teixeira. j. 18.05.2000. DJ 07.08.2000.

utilizado no mercado brasileiro, se faz necessário sua abordagem sobre a possibilidade de descaracterização do contrato de arrendamento mercantil pela antecipação do VRG.

O VRG, conceituado como uma garantia à arrendadora de que esta receberá um valor mínimo pelo bem, caso o arrendatário, ao final do contrato, não opte pela compra do bem trará à arrendadora parte do capital investido ao bem locado.

Para Abdalla (2004) o VRG é, não mais, não menos, que uma garantia. O que está sendo antecipado não é o preço de aquisição do bem, mas sim a garantia do valor mínimo que o bem alcançará quando da alienação a terceiros.

Duas são as correntes existentes acerca do contrato de arrendamento mercantil, sendo que uma defende a descaracterização do arrendamento mercantil para compra e venda e outra defende a não descaracterização.

Para Gaggini (2002, p. 1):

Embora do ponto de vista do consumidor o leasing fosse "apenas um financiamento com outro nome", sob uma análise jurídica o instituto foi completamente desfigurado. Isto porque, como já exaustivamente reconhecido pela doutrina brasileira e internacional, o leasing não é um mero financiamento, mas sim um instituto diferenciado, que permite o uso de um bem sem sua propriedade, mediante o pagamento de uma espécie de aluguel, e, uma vez findo o contrato, vê-se o arrendatário diante daquele que é o principal elemento caracterizador do leasing, qual seja, a tríplice opção que possui o arrendatário.

Logo, não há dúvida de que, em não existindo a tríplice opção ao final do contrato, não se estará falando de um contrato de leasing. Desse modo, também é nítido que o contrato vastamente utilizado no financiamento de veículos no Brasil não é leasing, na medida em que a compra do bem está decidida desde o momento da celebração do contrato, mediante pagamento do "VRG" incorporado às parcelas. Aliás, os consumidores sequer tomam conhecimento da existência da tal tríplice opção. Portanto, ambas as partes tem desde o início firmado uma compra e venda a prazo, mediante entrega imediata do bem vendido e pagamento parcelado do preço.

Já Abdalla (2004, p. 1) assevera que:

Todavia, forçoso concluir que a garantia representada pela tradição monetária do VRG no início do contrato (que é regra) tem a mesma natureza que a garantia que grava a máquina industrial empenhada no exemplo descrito, um *ius in re aliena*. Portanto, o contrato de arrendamento mercantil financeiro com a previsão de transferência do VRG não esconde uma compra e venda financiada.

Embora muito tenha se discutido em doutrinas e jurisprudências acerca do contrato de Arrendamento Mercantil, havendo vários posicionamentos divergentes, já é entendimento pacificado pela súmula 293 do STJ, que a antecipação do Valor Residual Garantido (VRG), não gera a descaracterização do contrato de Arrendamento Mercantil, diferentemente da

extinta súmula 263 do STJ que estabelecia que a antecipação do Valor Residual Garantido (VRG) gerava a descaracterização do contrato.

Mesmo após entendimento pacificado, há grandes divergências entre doutrinas e jurisprudências, sendo que a primeira, na sua maioria, defende a descaracterização do contrato pela antecipação do VRG.

Porém, conforme já pacificado pelo STJ, havendo a antecipação do Valor Residual Garantido, não se terá a descaracterização do contrato de arrendamento mercantil para compra e venda a prestação.

Com esse entendimento, o consumidor continua protegido pelo CDC e de igual forma continua beneficiado pelas peculiaridades do contrato de arrendamento mercantil.

#### **4 ANÁLISE DAS SÚMULAS 263 E 293 DO STJ**

A extinta súmula 263, aprovada em 08/05/2002 pela segunda seção do STJ, estabelecia que “a cobrança antecipada do valor residual (VRG) descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil, transformando-o em compra e venda a prestação.

Ao votar esta súmula, a seção tinha o entendimento de que a antecipação era ilegal, posto que retirava do arrendatário o direito de optar pela devolução do bem, renovação do contrato ou aquisição do bem, ao final do contrato.

Com a existência de diversos entendimentos diversificados sobre o tema, foram interpostos Embargos de Divergência, os quais ensejaram no cancelamento da súmula 263 do STJ. Tal súmula foi cancelada em 2003 pela Corte Especial do STJ, tendo surgido em seu lugar, em 05/05/2004, a súmula 293 que estabelece que “a cobrança antecipada do valor residual garantido (VRG) não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil.

O senhor Ministro Edson Vidigal, relator do acórdão dos Embargos de Divergência, ao proferir seu voto asseverou que:

A antecipação do pagamento do valor residual não implica necessariamente na opção de compra, haja vista que, se no término do contrato, o arrendatário não se interessar pela compra, por se encontrar o bem com tecnologia superada ou por qualquer outro motivo, terá a quantia devolvida ou não, de acordo com o preço que o bem for vendido a um terceiro. Caso vendido pelo mesmo valor do VRG ou por preço superior, será totalmente devolvido ao arrendatário o valor do VRG por ele antecipado; caso vendido por valor inferior, receberá o arrendatário apenas a

diferença. Portanto, a antecipação não implica necessariamente na opção de compra.<sup>8</sup>

Percebe-se que, após inúmeros julgados acerca da descaracterização ou não do contrato de arrendamento mercantil, o STJ, em julgamento de Embargos de Divergência em Recurso Especial, nº 213.828/RS, houve por bem rever a antiga súmula, cancelando-a e editando uma nova.

## 5 OS CONTRATOS BANCÁRIOS NAS RELAÇÕES DE CONSUMO

Muito se discute acerca da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor aos contratos bancários.

O Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, estabelece em seu artigo 2º que

consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”, estabelecendo ainda em seu parágrafo único que “equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Assim, tanto o consumidor final como o equiparado, são abrangidos pelo Código de Defesa do Consumidor. Já em seu artigo 3º, define fornecedor e serviço como:

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Percebe-se, assim, a figura de fornecedor nos bancos, o que afasta por completo a tese de não serem abrangidos pelos comandos do Código de Defesa do Consumidor. Ressalte-se, também, que os contratos bancários são realizados através de contrato de adesão, estando estes também previstos no Código de Defesa do Consumidor em seu artigo 54, que diz:

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos

---

<sup>8</sup> Página 277 • 17/08/2015 • DJSC. Disponível em: <http://www.jusbrasil.com.br/diarios/97951125/djsc-17-08-2015-pg-277>. Acesso em: 13 set. 2015.

ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que a alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

Para dirimir qualquer dúvida a respeito da incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor aos contratos bancários, o STF julgou improcedente a Ação Direta de Inconstitucionalidade 2591, que discutia acerca da inconstitucionalidade da aplicação do CDC às instituições financeiras.

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ART. 5º, XXXII, DA CB/88. ART. 170, V, DA CB/88. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. SUJEIÇÃO DELAS AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, EXCLUÍDAS DE SUA ABRANGÊNCIA A DEFINIÇÃO DO CUSTO DAS OPERAÇÕES ATIVAS E A REMUNERAÇÃO DAS OPERAÇÕES PASSIVAS PRATICADAS NA EXPLORAÇÃO DA INTERMEDIÇÃO DE DINHEIRO NA ECONOMIA [ART. 3º, § 2º, DO CDC]. MOEDA E TAXA DE JUROS. DEVER-PODER DO BANCO CENTRAL DO BRASIL. SUJEIÇÃO AO CÓDIGO CIVIL. 1. As instituições financeiras estão, todas elas, alcançadas pela incidência das normas veiculadas pelo Código de Defesa do Consumidor. 2. "Consumidor", para os efeitos do Código de Defesa do Consumidor, é toda pessoa física ou jurídica que utiliza, como destinatário final, atividade bancária, financeira e de crédito. 3. O preceito veiculado pelo art. 3º, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor deve ser interpretado em coerência com a Constituição, o que importa em que o custo das operações ativas e a remuneração das operações passivas praticadas por instituições financeiras na exploração da intermediação de dinheiro na economia estejam excluídas da sua abrangência. 4. Ao Conselho Monetário Nacional incumbe a fixação, desde a perspectiva macroeconômica, da taxa base de juros praticável no mercado financeiro. 5. O Banco Central do Brasil está vinculado pelo dever-poder de fiscalizar as instituições financeiras, em especial na estipulação contratual das taxas de juros por elas praticadas no desempenho da intermediação de dinheiro na economia. 6. Ação direta julgada improcedente, afastando-se a exegese que submete às normas do Código de Defesa do Consumidor [Lei n. 8.078/90] a definição do custo das operações ativas e da remuneração das operações passivas praticadas por instituições financeiras no desempenho da intermediação de dinheiro na economia, sem prejuízo do controle, pelo Banco Central do Brasil, e do controle e revisão, pelo Poder Judiciário, nos termos do disposto no Código Civil, em cada caso, de eventual abusividade, onerosidade excessiva ou outras distorções na composição contratual da taxa de juros. ART. 192, DA CB/88. NORMA-OBJETIVO. EXIGÊNCIA DE LEI COMPLEMENTAR EXCLUSIVAMENTE PARA A REGULAMENTAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO. 7. O preceito veiculado pelo art. 192 da Constituição do Brasil consubstancia norma-objetivo que estabelece os fins a serem perseguidos pelo sistema financeiro nacional, a promoção do desenvolvimento equilibrado do País e a realização dos interesses da coletividade. 8. A exigência de lei complementar veiculada pelo art. 192 da Constituição abrange exclusivamente a regulamentação da estrutura do sistema financeiro. CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL. ART. 4º, VIII, DA LEI N. 4.595/64. CAPACIDADE NORMATIVA ATINENTE À CONSTITUIÇÃO, FUNCIONAMENTO E FISCALIZAÇÃO DAS

INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. ILEGALIDADE DE RESOLUÇÕES QUE EXCEDEM ESSA MATÉRIA. 9. O Conselho Monetário Nacional é titular de capacidade normativa --- a chamada capacidade normativa de conjuntura --- no exercício da qual lhe incumbe regular, além da constituição e fiscalização, o funcionamento das instituições financeiras, isto é, o desempenho de suas atividades no plano do sistema financeiro. 10. Tudo o quanto exceda esse desempenho não pode ser objeto de regulação por ato normativo produzido pelo Conselho Monetário Nacional. 11. A produção de atos normativos pelo Conselho Monetário Nacional, quando não respeitem ao funcionamento das instituições financeiras, é abusiva, consubstanciando afronta à legalidade.<sup>9</sup>

Para afastar qualquer dúvida acerca da aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor às Instituições Financeiras, o STJ criou a súmula 297, que diz que “o Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras.”

Para Alencar (2006, p. 2):

Ninguém duvida de que esse setor da economia presta serviços ao consumidor e que a natureza dessa prestação se estabelece tipicamente numa relação de consumo. Foi um reforço acautelatório do legislador. Que, aliás, demonstrou-se depois, era mesmo necessário. Apesar da clareza do texto legal, que coloca, com todas as letras, que os bancos prestam serviços aos consumidores, houve tentativa judicial de obter declaração em sentido oposto. Chegou-se, então, ao inusitado: O Poder Judiciário teve de declarar exatamente aquilo que a lei já dizia: que os bancos prestam serviços. A despeito dessa resistência, e das muitas tentativas processuais empreendidas, em todas as instâncias do judiciário pátrio, bem como dos pareceres conseguidos pela FEBRABAN, como seus sempre convincentes "argumentos", os bancos vêm perdendo essa batalha, eis que se formou jurisprudência maciçamente dominante no sentido da aplicabilidade do CDC aos contratos bancários.

Busca-se, dessa forma, proteger o consumidor, sendo mais favorável ao mesmo a aplicação do CDC aos contratos bancários, pois, estando o consumidor mais protegido, frente às grandes Instituições Financeiras, maior é o número de adeptos ao arrendamento mercantil, popularizando assim tal instituto. Assim, sumulado é o entendimento de que aos contratos bancários é aplicável o Código de Defesa do Consumidor.

## **6 ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL**

Além do STJ, inúmeros são os julgados em todo o Brasil, adotando a não descaracterização do contrato de arrendamento mercantil para compra e venda face à antecipação do valor residual garantido (VRG).

---

<sup>9</sup> STF. ADI 2591 DF. Pleno. Rel. Min. Carlos Velloso. j. 07.06.2006. DJ 29.09.2006.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais tem o entendimento de que a cobrança antecipada do VRG não é capaz de transformar o arrendamento mercantil em compra e venda a prazo.

DIREITO CIVIL, PROCESSUAL CIVIL, E CONSUMIDOR. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO BANCÁRIO. ARRENDAMENTO MERCANTIL. VALOR RESIDUAL GARANTIDO. ANTECIPAÇÃO. NÃO DESCARACTERIZAÇÃO PARA CONTRATO DE COMPRA E VENDA. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO PRÉVIA. SÚMULA 596 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. FIXAÇÃO À TAXA MÉDIA DE MERCADO. MANUTENÇÃO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. POSSIBILIDADE. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA C/C ENCARGOS MORATÓRIOS. NULIDADE DA CLÁUSULA. LIMITAÇÃO. TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS CONTRATADA. TARIFAS DE ABERTURA DE CRÉDITO (TAC). ILEGALIDADE DA CLÁUSULA. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. VALOR EFETIVAMENTE PAGO A MAIOR. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS DE SUCUMBÊNCIA. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO ATENDIDOS. MAJORAÇÃO INDEVIDA. PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. - A cobrança antecipada do valor residual garantido não tem o condão de transmutar o contrato de arrendamento mercantil em compra e venda a prazo, revelando a diluição do VRG nas parcelas mensais referentes à locação do bem arrendado, exclusivamente, em antecipação da opção de compra do bem por parte do arrendatário, antecipação, entretanto, que não descaracteriza a avença, de natureza jurídica híbrida, subsistindo a locação no período determinado no contrato de arrendamento mercantil e a opção de compra do bem, apesar de formalizada em momento inoportuno. (...).<sup>10</sup>

O Tribunal de Justiça de São Paulo, adotando o mesmo entendimento do TJMG, também considera que a antecipação do VRG não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil.

ARRENDAMENTO MERCANTIL - DECLARATÓRIA - NULIDADE - CLÁUSULAS CONTRATUAIS - REVISIONAL DE VALORES - Descaraterização do contrato para compra e venda a prazo Afastamento - A cobrança do VRG antecipada não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil Orientação da Súmula nº 293 do STJ Incidência do Código de Defesa do Consumidor nos termos da Súmula nº 297 do STJ Alegação da existência de cláusulas abusivas e leoninas e insurgência quanto ao critério de correção monetária Afastamento - Prevalência do princípio pacta sunt servanda - Limitação da taxa de juros a 12% ao ano - Não adoção às instituições financeiras, conforme orientação da Súmula 596 do STF Inadmissibilidade, contudo, de cumulação de comissão de permanência com juros remuneratórios e correção monetária - Improcedência mantida - Recurso desprovido.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> APC 1.0145.11.025891-3/001. 16 Câmara Cível. Rel. Des. Sebastião Pereira de Souza. j. 24.04.2013. DJ 10.05.2013

<sup>11</sup> APC 0010904-22.2012.8.26.0564. 27 Câmara de Direito Privado. Rel. Cláudio Hamilton. j. 25.03.2014. DJ 27.03.2014

Enfim, entre muitos, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios também entende que a antecipação do VRG não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil.

DIREITO CIVIL. CONSUMIDOR. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO. ARRENDAMENTO MERCANTIL. PEDIDO DE DESCARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO MERCANTIL. IMPROCEDÊNCIA. NULIDADE DA CLÁUSULA QUE ESTABELECE O PAGAMENTO ANTECIPADO DO VALOR RESIDUAL GARANTIDO. IMPROCEDÊNCIA. ALEGAÇÃO DE CAPITALIZAÇÃO INDEVIDA DE JUROS. IMPERTINÊNCIA. CONTRATO EM QUE NÃO HÁ INCIDÊNCIA DE JUROS REMUNERATÓRIOS DE CAPITAL. COBRANÇA DE TARIFA DE CADASTRO, INSERÇÃO DE GRAVAME, E SERVIÇO DE CORRESPONDENTE PRESTADO À FINANCIERA. AUSÊNCIA DE CONTRAPRESTAÇÃO. ABUSIVIDADE.

1. Não há vício que desnature o contrato de arrendamento mercantil, sub judice, que observa todas as características essenciais, previstas no art. 5º da Lei 6.099/74, quais sejam: prazo certo; valor específico das contraprestações mensais; opção de compra ou renovação de contrato, como faculdade do arrendatário; e preço para opção de compra.

2. É pacífico o entendimento de que a estipulação de cláusula que antecipa o pagamento do Valor Residual Garantido - VRG, diluindo-o nas parcelas da avença, não descaracteriza o contrato de arrendamento mercantil, e não representa prática abusiva, tratando-se de matéria sedimentada no enunciado da Súmula 293 do egrégio STJ. (...) <sup>12</sup>

Assim, percebe-se que restou quase que unanimemente pacificado, entre diversos tribunais, que a antecipação do valor residual garantido não gera a descaracterização do contrato de arrendamento mercantil (leasing) para compra e venda.

## 7 CONCLUSÃO

O presente artigo teve como finalidade buscar uma reflexão sobre o Valor Residual Garantido e se sua antecipação geraria a descaracterização do contrato de Arrendamento Mercantil, posto que, sendo um contrato amplamente utilizado no Brasil, se faz necessário conhecer suas peculiaridades.

Foi abordado acerca dos diversos tipos de arrendamento mercantil, bem como os diferentes institutos do valor residual e valor residual garantido (VRG). A análise das súmulas 263 e 293 se fizeram necessária para se buscar entender as divergências que levaram ao cancelamento de uma súmula e à criação de outra em sentido contrário.

<sup>12</sup> APC 20120111534289. 1ª Turma Cível. Rel. Alfeu Machado. j. 22.05.2013. DJE. 04.06.2013

Os diversos entendimentos jurisprudenciais demonstram claramente a adoção dos tribunais pela corrente de não descaracterização do contrato, nos termos da súmula 293 do STJ. A intenção ao discorrer sobre o tema foi demonstrar que, embora não haja a descaracterização do contrato, o mesmo continua sendo benéfico ao consumidor, que terá parcelas mais em conta no final, mesmo com a inclusão do VRG às contraprestações mensais.

Essas contratações vêm sendo realizadas comumente, e mesmo a população não conhecendo tal instituto mais profundamente, este tem sido o mais escolhido por todos, já que lhes garante a aquisição de um bem desejado por um valor mensal mais acessível a todos.

## REFERÊNCIAS

ABDALLA, Guilherme de A. C. O Valor Residual Garantido em contratos de arrendamento mercantil financeiro. **Migalhas**. 2004. Disponível em:

<<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI3970,71043->

O+Valor+Residual+Garantido+em+contratos+de+arrendamento+mercantil>. Acesso em: 14 abr. 2014.

ALENCAR, Martsung F.C.R.. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos contratos bancários e a posição do STJ e STF - Página 2/2. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 11, n. 1037, 4 maio 2006. Disponível em: < <http://jus.com.br/artigos/33967/a-aplicabilidade-do-cdc>>. Acesso em: 21 abr. 2014.

BERGER, Pablo. Contrato de leasing. Antecipação do Valor Residual Garantido (VRG) e a Súmula nº 293 do STJ. Uma visão sistemática dos seus efeitos jurídicos e econômicos. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 760, 3 ago. 2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/7108>>. Acesso em: 02 abr. 2014.

DI AGUSTINI, Carlos Alberto. **Leasing financeiro: fundamentos avaliação**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro: 3. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

GAGGINI, Fernando Schwarz. A caracterização do leasing e o VRG. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 7, n. 59, 1 out. 2002. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/3290>>. Acesso em: 21 abr. 2014.

IBRAHIM, Marco Antonio. A diferença entre VRG e preço da opção de compra no contrato de leasing e a sua descaracterização pela antecipação do valor residual. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, II, n. 7, nov 2001. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=2036](http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2036)>. Acesso em abr 2014.

OLDONI, Fabiano: **Arrendamento mercantil financeiro**: as consequências do pagamento antecipado do valor residual e do valor residual garantido. São Paulo: BH Editora, 2006.

RIZZARDO, Arnaldo. **Leasing**: arrendamento mercantil no direito brasileiro. 6.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo, **Direito civil**: contratos em espécie. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

\_\_\_\_\_. Sílvio **de Salvo, Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

## **LEASING ( LEASING ) - THE POSSIBILITY OF ADULTERATION OF THE CONTRACT BY THE ANTICIPATION OF THE GUARANTEED RESIDUAL VALUE ( VRG )**

### **ABSTRACT**

The company develops every moment, consumption is increasing, a financing agreement which provides access to all the market, thus resulting in the figure of the leasing contract is required. This agreement, known in the legal community as a " lease ", is a contract in which a person, whether physical or legal entity wishing to use certain well, for a period of time, does so through a finance company,

the acquires and leases it. Thus, the lease or lease, as it is known, is a form of financing to the lessee, allowing him the use and enjoyment of a right of his need, without having to first shell out the full amount of the fine may, at the end the contract, extend it, return the goods or to exercise the purchase option, becoming owner of the property by paying the residual value, which is the total value of the asset, less any amounts paid by the tenant. The residual value and the guaranteed residual value (VRG), are part of the lease (leasing) contract, but they are different institutions, with different functions, but are often confused as if they were the same. For some time, the position of the Supreme Court regarding the anticipation of guaranteed residual value was that there would be a distortion of the lease, however, this understanding has changed, and now is not pacified the mischaracterization of the lease due to the anticipation of the VRG. Thus, although there are still several disparate doctrinal currents, the anticipation of VRG does not lead to a distortion of the original contract, not being able to cause harm to individuals, community or society.

**Keywords:** contract; leasing; leasing; VRG; mischaracterization.